



Borgarráð

Reykjavík, 28. september 2026
USK26080270

Urðarbrunnur 98 - afturköllun lóðarúthlutunar

Óskað er eftir því að borgarráð afturkalli úthlutun lóðarinnar Urðarbrunnis 98, sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 31. október 2019, til Magnúsar Þóris Yngvasonar, kt. [REDACTED]. Um lóðina gilda almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útg. í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útg. í júní 2013, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðir við Úlfarsárdal.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 31. október 2019 var samþykkt að úthluta Magnúsi Þóri Yngvasyni lóð og byggingarrétt að Urðarbrunni 98. Heildarverð byggingarréttarins var kr. 13.095.750, þar af gatnagerðargjöld, miðað við 305 fermetra einbýlishús kr. 10.464.550.

Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals, sem samþykkt var í borgarráði þann 3. október 2017 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

Enginn lóðarleigusamningur hefur verið gerður.

Þann 20. ágúst sl., var lóðarhafa sent bréf í stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda (island.is). Í bréfinu var lóðarhafa gefin áminning um framkvæmdafresti fyrir lóðina að Urðarbrunn 98 auk þess sem óskað var eftir því að gerð yrði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda og skýringar á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar. Jafnframt var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Frestur var gefinn til 3. september sl., eða tveimur vikum eftir að bréfið var birt í stafrænu pósthólfi. Skrifstofa eignastýringar barst ekki tímaáætlun, skýringar eða athugasemdir innan gefins frests.

Þann 18. september sl., var lóðarhafa að nýju sent samskonar bréf í ábyrgðarpósti, dags. s.d. þar sem lóðarhafa var gefinn viðbótarfrestur til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga. Í ljósi þess að lóðarhafa hafði þegar verið sent bréf í gegnum þjónustugátt stjórnvalda var frestur talinn hæfilegur ein vika eða til og með 25. september. Skrifstofu eignastýringar hefur ekki borist tímalína, ástæða dráttar á uppbyggingu lóðarinnar eða aðrar athugasemdir frá lóðarhafa.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið



Fylgiskjöl:

Úthlutunarbréf, dags. 31. október 2019.

Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 20. ágúst 2026.

Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 18. september 2026.



Reykjavík

Reykjavík, 31. október 2019

R19090062

643

ívs

Magnús Þórir Yngvason
Álakvísl 20
110 Reykjavík

Urðarbrunnur 98 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar

Á fundi borgarráðs þann 31. október 2019 var samþykkt að úthluta Magnúsi Þóri Yngvasyni, kt. [REDACTED], Álakvísl 20, Reykjavík, lóð og byggingarrétt að Urðarbrunni 98. Heildarverð byggingarréttar er 13.095.750 kr. þar af gatnagerðargjald, miðað við 305 fermetra einbýlishús, 10.464.550 kr. og er greitt fyrir byggingarrétt af þessu húsi 2.631.200 kr.

Samkvæmt almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014, skal staðgreiða kaupverðið innan 45 daga frá samþykkt borgarráðs.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, heimlagngjöld og önnur gjöld eru innheimt af Veitum ohf. skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

Með undirritun lóðarhafa á kauptilboð/tilboðsblað fólst viðurkenning hans á því, að hann hafi kynnt sér þá skilmála og reglur sem um lóðarúthlutunina og viðkomandi lóð gilda og sé reiðubúinn til þess að hlíta þeim, sbr. 6. tölulið 3. greinar almennra reglna um úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík útgefna í maí 2014. Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðarleigusamningur verður gerður innan sex mánaða frá úthlutunardegi og

tilgreinir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðir við Úlfarsárdal. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Afrit:
Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara



Magnús Þórir Yngvason
Álakovísl 20
110 Reykjavík
Sent í gegnum Island.is

Reykjavík, 20. ágúst 2026
USK26080270

Efni: Beiðni um upplýsingar um stöðu framkvæmda og framkvæmdaáform

Þann 31. október 2019 úthlutaði borgarráð lóðinni: Urðarbrunnur 98

Í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, síðast breytt í júlí 2015, kemur fram í 1. mgr. 7. gr., að um lóðir sem borgarráð ráðstafar, gildi framkvæmdafrestir skv. almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum eins og þeim var breytt í júlí 2015. Jafnframt kemur fram í 2. mgr. 7. gr. að ef lóðarhafi virðir ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda, geti borgarráð með 4 mánaða fyrirvara rift leigusamningi um viðkomandi lóð og sölu byggingarréttarins og afturkallað lóðarúthlutunina gegn endurgreiðslu upphaflegra lóðargjalda.

Í tilvitnuðum almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, kemur eftirfarandi fram í grein 1.6. sem heitir Ýmis tímamörk:

„Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi og eru nú sem hér segir:

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steypt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
- c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.“

Með vísan til framangreindra ákvæða er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, skýringa á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og athugsemdum ef einhverjar eru, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 fyrir **3. september nk.** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir og mun verða lagt fyrir borgarráð að veita



lóðarhafa 4 mánaða fyrirvara um fyrirhugaða riftun lóðarleigusamnings um lóðina og sölu byggingarréttarins, ásamt afturköllun lóðarúthlutunar á grundvelli 2. mgr. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík.

Dagný Alma Jónasdóttir
lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík



Magnús Þórir Yngvason
Álakovísl 20
110 Reykjavík

SENT Í ÁBYRGÐARPÓSTI

Reykjavík, 18. september 2026
USK26080270

Efni: Beiðni um upplýsingar um stöðu framkvæmda og framkvæmdaáform

Þann 31. október 2019 úthlutaði borgarráð lóðinni: Urðarbrunnur 98

Í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, síðast breytt í júlí 2015, kemur fram í 1. mgr. 7. gr., að um lóðir sem borgarráð ráðstafar, gildi framkvæmdafrestir skv. almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum eins og þeim var breytt í júlí 2015. Jafnframt kemur fram í 2. mgr. 7. gr. að ef lóðarhafi virðir ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda, geti borgarráð með 4 mánaða fyrirvara rift leigusamningi um viðkomandi lóð og sölu byggingarréttarins og afturkallað lóðarúthlutunina gegn endurgreiðslu upphaflegra lóðargjalda. Lóðagjöld, þ.e. gatnagerðargjöld, kaupverð byggingarréttar, sem lögð eru á við úthlutun lóðar og sölu byggingarréttar, verðbætast ekki og bera ekki vexti.

Í tilvitnuðum almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, kemur eftirfarandi fram í grein 1.6. sem heitir Ýmis tímamörk:

„Með samþykkt borgarráðs 20. nóvember 2008 voru framkvæmdafrestir lengdir um 2 ár frá því sem áður gildi og eru nú sem hér segir:

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.*
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.*
- c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.*
- d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti*
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.*

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. greinar 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.“

Með vísan til framangreindra ákvæða er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og skýringum á honum, auk þeirra athugasemda sem lóðarhafi kann að vilja koma á framfæri, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr.



Reykjavík



37/1993 eigi síðar en **25. september 2026** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Reykjavíkurborg vekur athygli á því að þann 20. ágúst sl. var lóðarhafa sent samskonar bréf, birt í pósthólfi í miðlægri þjónustugátt (island.is), þar sem veittur var tveggja vikna frestur til að skila inn framkvæmdaáformum eða koma á framfæri öðrum athugasemdum.

Samkvæmt 1. gr. laga um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda nr. 105/2021 er markmið laganna að stuðla að skilvirkri opinberri þjónustu, auka gagnsæi við meðferð mála og hagkvæmni í stjórnsýslu og tryggja örugga leið til að miðla gögnum til einstaklinga og lögaðila. Jafnframt er það markmið laganna að meginboðleið stjórnvalda við einstaklinga og lögaðila verði stafræn og miðlæg á einum stað. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laganna skal einstaklingur og fulltrúi lögaðila hafa aðgang að eigin pósthólfi í miðlægri þjónustugátt með rafrænni auðkenningu.

Í stafrænu pósthólfi skal skv. 1. mgr. 4. gr. laganna birta hvers konar gögn, jafn rituð sem í öðru formi, sem verða til við meðferð máls hjá stjórnvöldum, svo sem tilkynningar, ákvarðanir, úrskurði, ákvaðir og aðrar yfirlýsingar. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. er opinberum aðilum, þ.e. ríki og sveitarfélögum, stofnunum þeirra og öðrum opinberum aðilum, skylt að birta gögn í stafrænu pósthólfi.

Þar sem engar athugasemdir bárust innan tilskilins frests er umrætt bréf nú jafnframt sent með ábyrgðapósti til að tryggja að lóðarhafi fái fullnægjandi tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Er það gert með hliðsjón af því að fyrirhuguð afturköllun lóðarúthlutunar telst íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun og ber að gæta þess að málið sé nægjanlega rannsakað og upplýst áður en ákvörðun er tekin, í samræmi við rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir. Málið verður þá lagt fyrir borgarráð með tillögu um að borgarráð með 4 mánaða fyrirvara rifti leigusamningi um viðkomandi lóð, ef við á, og sölu byggingarréttarins og afturkalli lóðarúthlutun, sbr. 2. mgr. 7. gr. almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík.

Virðingarfyllst

DAJ

lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík